Deutscher Bundestag
13. Wahlperiode

Drucksache 13/4081

13. 03. 96

Entschließungsantrag

der Fraktion der SPD

zu der Unterrichtung durch die Bundesregierung
– Drucksache 13/2501 –

Bericht der Bundesregierung über die Umsetzung des Altschuldenhilfe-Gesetzes und den Fortgang der Wohnungsprivatisierung in den neuen Bundesländern

Der Bundestag wolle beschließen:

I. Der Deutsche Bundestag stellt fest:

1. Das Altschuldenhilfe-Gesetz hat sein vorrangiges Ziel, die Eigentumsbildung in Mieterhand zu ermöglichen, nicht erreicht. Nach Angaben der Bundesregierung konnten in den Jahren 1991 bis 1994 selbst mit Unterstützung durch das Erwerberzuschußprogramm nur 40 000 Wohnungen an die Mieter verkauft werden. Die Vermutung der Bundesregierung, daß der tatsächliche Verkauf von Wohnungen an Mieter weit über diesen Zahlen liege, wird durch keinerlei Erhebung belegt und ist mit den Zahlen des Berichts nicht zu stützen.

   Zugleich verbietet sich eine Addition der im Rahmen des Erwerberzuschußprogramms veräußerten Wohnungen mit denen, die nach Angaben des Gesamtverbandes der Wohnungswirtschaft von dessen Unternehmen veräußert wurden (24 250 in den Jahren 1990 bis 1994), da hier zahlreiche Überschneidungen möglich sind.

2. Es ist realistisch, davon auszugehen, daß die Privatisierung der insgesamt etwa 700 000 zu veräußernden Wohnungen an Mieter als gescheitert anzusehen ist. Der Gesamtverband der Wohnungswirtschaft weist Ende Dezember 1995 (also nach der Unterrichtung durch die Bundesregierung) darauf hin, daß bislang lediglich 7 % seiner 333 000 zum Kauf durch den Mieter vorgesehenen ostdeutschen Wohnungen privatisiert worden sind.

   Auch der Bundesverband freier Wohnungsunternehmen weist noch Ende Februar 1996 darauf hin, daß lediglich 60 000 der zum Verkauf anstehenden 350 000 Wohneinheiten verkauft seien.

3. Es gibt keinerlei Anlaß für die Annahme, daß der beabsichtigte Verkauf von Wohnungen an Mieter in Zukunft in Schwung kommen kann. Im Gegenteil: Es ist davon auszugehen, daß es sich bei den bislang privatisierten Wohnungen vielfach um „Filetstücke", insbesondere um Mehrfamilienhäuser sowie Ein- und Zweifamilienhäuser in bevorzugten Wohnlagen handelt. Die von der Bundesregierung erzwungene Privatisierung von problematischen Plattenbauwohnungen stellt sich dagegen als sehr viel schwieriger, wenn nicht gar als unmöglich heraus.

   Es ist kein Zufall, daß beispielsweise der Verband der Wohnungswirtschaft Sachsen-Anhalts darauf hinweist, daß der bisherige Privatisierungsdruck zu einem Ausverkauf der guten Bestände geführt habe, während in hohem Maße sanierungsbedürftige – und damit kostspielige – Wohnanlagen in den Händen der Unternehmen verblieben seien. Die Auswirkungen der verfehlten Privatisierungspolitik auf die zukünftige Investitionstätigkeit der Unternehmen sind verheerend.

4. Die Bundesregierung hat inzwischen über den Lenkungsausschuß, in dem die Mitwirkungsmöglichkeiten der Ländervertreter durch den Bund systematisch reduziert werden, auf das Scheitern ihres Privatisierungskonzeptes reagiert und sich durch eine Konkretisierung der „Anerkennung von Zwischenerwerbermodellen" (Merkblatt der KfW vom 22. Dezember 1995) faktisch vom Ziel der Mieterprivatisierung verabschiedet. Zwischenerwerber erhalten danach die Möglichkeit, ihre Veräußerungsverpflichtung an die Mieter auf 40 % des übernommenen Wohnungsbestandes zu beschränken. Die gleichzeitige Ermöglichung der Inanspruchnahme der Sonderabschreibungen nach dem Fördergebietsgesetz für den übrigen Wohnungsbestand wird den Abschied von der Mieterprivatisierung beschleunigen.

   Daß die KfW gleichzeitig darauf hinweist, daß Zwischenerwerber, die ihren Verpflichtungen zur Mieterprivatisierung nicht nachkommen, keinerlei Sanktionen zu befürchten haben, nährt den Verdacht, daß die Bundesregierung von der ursprünglichen Intention des Altschuldenhilfe-Gesetzes endgültig Abstand genommen hat.

5. Dieser Verdacht wird durch ein kurzfristig aufgelegtes Forschungsprojekt der Bundesregierung zur Umsetzung des Altschuldenhilfe-Gesetzes verstärkt: Die Auswahl der Unternehmen zeigt deutlich, daß die Bundesregierung dringend auf Suche nach positiven Signalen bei der Privatisierung ist, um die Legitimation zu bekommen, ihr verfehltes Konzept durchzuhalten: Bis auf die beiden Städte Strausberg und Tauche wurde die problematische Region im östlichen Teil der neuen Bundesländer vollständig aus der Untersuchung ausgeklammert. Die Auflage des Forschungsprogramms zu einem Zeitpunkt, an dem der grundsätzliche Konstruktionsfehler des Altschuldenhilfe-

Gesetzes – die progressive Erlösabführungsquote – seit Jahren hinlänglich bekannt ist, belegt eindeutig die Ignoranz dieser Bundesregierung gegenüber den Erfordernissen des Wohnungsmarktes in den neuen Bundesländern.

6. Trotz der massiven Kritik an der progressiven Erlösabführungsquote geht die Bundesregierung in ihrer Unterrichtung an keiner Stelle auf die Gestaltung dieser Quote ein. Dabei ist inzwischen offensichtlich, daß die exorbitant steigende Belastung der Wohnungsunternehmen durch die Erlösabführungsquote in den kommenden Jahren zu einem weiteren Investitionsrückgang im Bausektor führen wird. Die Bundesregierung geht in ihrer Unterrichtung „für 1995 von einem Anstieg der Bauinvestitionen um 14 bis 16 % aus." Diese Zahlen wurden nicht annähernd erreicht, für das Jahr 1996 prognostizieren alle Wirtschaftsforschungsinstitute wie auch die Bauwirtschaft einen erheblichen Einbruch der Bauinvestitionen. In dieser Situation ist es ökonomisch kurzsichtig, an der progressiven Konzeption der Erlösabführungsquote festzuhalten.

II. Der Deutsche Bundestag fordert die Bundesregierung auf:

1. Die Bundesregierung hat alle Maßnahmen zu ergreifen, um eine der ursprünglichen Intentionen des Altschuldenhilfe-Gesetzes, Mietern die Möglichkeit zur Bildung individuellen Eigentums zu verschaffen, durchzusetzen.

   Dieser Intention entgegenstehende Schreiben und Beschlüsse des Lenkungsausschusses und der KfW werden von der Bundesregierung zurückgenommen. Die Mitbestimmungsmöglichkeiten der Länder im Lenkungsausschuß sind durch geeignete Schritte zu sichern bzw. wiederherzustellen.

2. Die Bundesregierung hat durch eine Novellierung des Altschuldenhilfe-Gesetzes dafür Sorge zu tragen, daß der o. g. Intention des Gesetzes entsprochen wird. Der Deutsche Bundestag sieht eine Möglichkeit zur Verbesserung der Mieterprivatisierung in einer differenzierten Gestaltung der Erlösabführungsquote bezogen auf den Erwerber.

   So sollte sowohl beim Verkauf der Wohnungen an Mieter als auch an Genossenschaftler von der progressiven Abführungsquote Abstand genommen werden und eine lineare Abführungsquote in Höhe von 40 % eingeführt werden. Beim Verkauf an Zwischenerwerber sollte ab 1997 eine lineare Abführungsquote in Höhe von 50 % gelten.

   Eine solche Differenzierung würde den derzeit auf den Unternehmen lastenden Druck verringern, möglichst rasch an Dritte zu veräußern. Mieterinnen und Mieter hätten mehr Zeit bei ihrer Entscheidung für oder gegen das Wohneigentum.

3. Angesichts des absehbaren Investitionsrückgangs in der ostdeutschen Bauindustrie und mit Blick auf die erwarteten Insolvenzen in der ostdeutschen Bauwirtschaft sollte die

Bundesregierung darüber hinaus sorgfältig prüfen, inwieweit eine vollständige Befreiung der Wohnungsunternehmen vom Zwang zur Abführung eines Teils ihrer Verkaufserlöse an den Erblastentilgungsfonds gesamtwirtschaftlich sinnvoll ist, wenn die Unternehmen sich gleichzeitig verpflichten, nicht abgeführte Mittel im Rahmen der Neubauförderung oder der Bestandsmodernisierung und -sanierung zu reinvestieren.

4. Das Forschungsprojekt des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau zur Umsetzung des Altschuldenhilfe-Gesetzes ist angesichts der seit Jahren bekannten Probleme überflüssig. Die Notwendigkeit zur Gesetzesnovellierung ist offensichtlich, der Deutsche Bundestag fordert die Bundesregierung daher dazu auf, das Forschungsprojekt für erledigt zu erklären und ihm statt dessen umgehend eine Neufassung des Altschuldenhilfe-Gesetzes mit den o. g. Eckwerten vorzulegen.

5. Das Auslaufen des KfW-Kreditprogramms führt im Zusammenhang mit dem geplanten weiteren Anstieg der Erlösabführungsquote in 1998 zu einem zusätzlichen Liquiditätsproblem bei den Wohnungsunternehmen, das mit einer deutlichen Reduzierung der Investitionstätigkeit einhergehen wird.

   Der Deutsche Bundestag fordert die Bundesregierung daher auf, ihr Kreditprogramm zur Wohnraummodernisierung und -sanierung dahin gehend zu modifizieren, daß die KfW-Kredite der Wohnungsunternehmen mit 3 % statt wie bisher mit 5 % getilgt werden, um den Einbruch in die Investitionstätigkeit der Unternehmen möglichst geringzuhalten.

   Darüber hinaus ist sicherzustellen, daß das KfW-Programm auch über das Jahr 1997 hinaus fortgeführt wird, da die zinsgünstigen Kredite für die Wohnungswirtschaft auch in Zukunft von entscheidender Bedeutung für die Entwicklung des Wohnungsmarktes in den neuen Bundesländern sein werden.

Bonn, den 13. März 1996

Rudolf Scharping und Fraktion

Druck: Thenée Druck, 53113 Bonn, Telefon 91781-0
Vertrieb: Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft mbH, Postfach 13 20, 53003 Bonn, Telefon (02 28) 3 82 08 40, Telefax (02 28) 3 82 08 44
ISSN 0722-8333